

5. Шепелева А.В., Алиев Т.А., Заболотская Т.А. Трехмерный кадастр недвижимости и развитие современных городских территорий // В сборнике: Научный форум: Инновационная наука Сборник статей по материалам I международной заочной научно-практической конференции, 2016. – С. 20–28.

АНАЛИЗ ПРОБЛЕМ НЕСООТВЕТСТВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ САДОВОДЧЕСКОГО НЕКОММЕРЧЕСКОГО ТОВАРИЩЕСТВА МЕМОРИАЛ-4 НОРМАТИВНЫМ ТРЕБОВАНИЯМ (ТОМСКАЯ ОБЛАСТЬ, П. АПРЕЛЬ)

К.И. Чалдаева

Научный руководитель доцент Н.В. Кончакова

Национальный исследовательский Томский политехнический университет, г. Томск, Россия

На сегодняшний день одной из главных проблем садоводческих некоммерческих товариществ (СНТ) является несоответствия использования земель общего пользования современным нормативным требованиям. В соответствии с "Земельным кодексом Российской Федерации" от 25.10.2001 № 136-ФЗ к землям общего пользования относятся земли, занятые дорогами, улицами, проездами (в пределах красных линий), пожарными водоемами, а также площадками и участками объектов общего пользования, включая их санитарно-защитные зоны [1].

В настоящее время регулирование застройки территории СНТ осуществляется в соответствии с СП 53.13330.2011 «Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 30-02-97*» [2]. Положения настоящего СП 53.13330.2011 направлены на обеспечение пожарной и санитарной безопасности, а также призваны обеспечить формирование комфортной садоводческой деятельности граждан [2]. Как показывает практика, организация территории и застройки в садоводческих некоммерческих товариществах очень часто не соответствует таким нормативным требованиям. Причины кроются в том, что нормативные требования появились лишь в конце 90-х годов прошлого столетия, а садовые и дачные товарищества появились в России значительно раньше. В связи с этим актуальной задачей является выявление проблем организации территории и застройки в садоводческих некоммерческих товариществах и разработка предложений по решению выявленных проблем.

Целью данной работы является анализ проблем несоответствия использования земель общего пользования в садовом некоммерческом товариществе «Мемориал-4» п. Апрель современным требованиям.

Садовое некоммерческое товарищество «Мемориал-4» было образовано в 1995 году и расположено в окрестности микрорайона Апрель Томского района Томской области (рис.). Садовое некоммерческое товарищество находится в границах кадастрового квартала с кадастровым номером – 70:14:0341024. Территория исследуемого объекта расположена на землях сельскохозяйственного назначения. Согласно карте градостроительного зонирования Богашевского сельского поселения садовое некоммерческое товарищество «Мемориал-4», расположено в зоне СХ-3 – зона садовых и дачных участков.

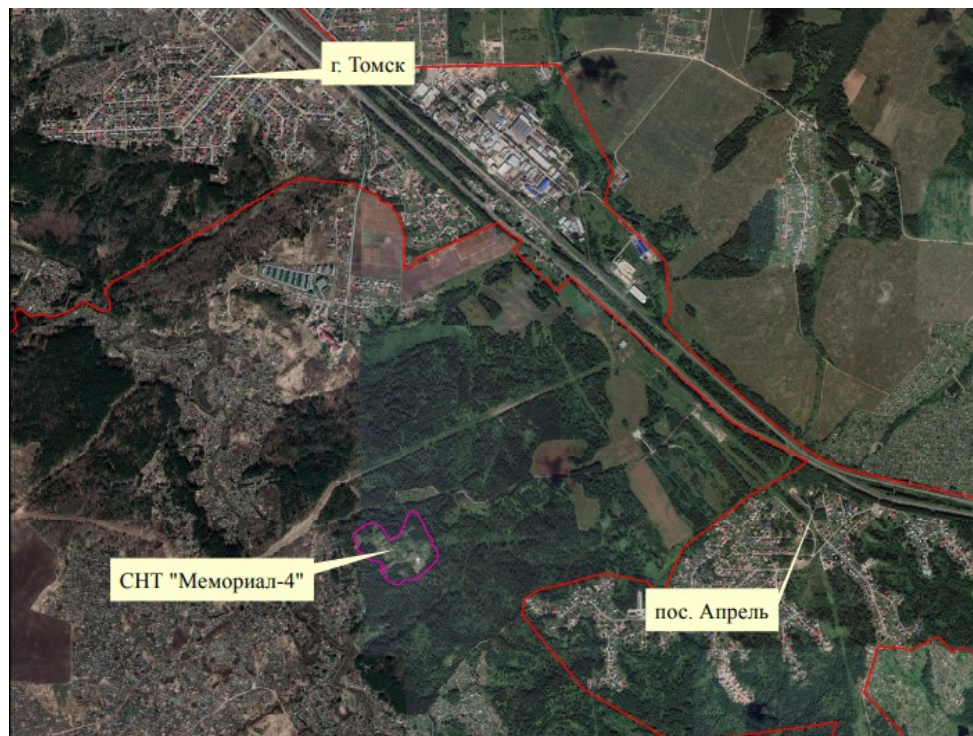


Рис. Схема расположения СНТ «Мемориал-4»

В результате проведенных исследований был выявлен ряд проблем.

Первой проблемой на территории СНТ «Мемориал-4» является несоответствие ширины улиц и проездов настоящему своду правил. На момент создания садоводческого товарищества «Мемориал-4» были актуальны и действовали такие документы, как: СНиП 2.05.11-83 «Внутрихозяйственные автомобильные дороги в колхозах, совхозах и других сельскохозяйственных предприятиях, и организациях» и ВСН 43-85** «Застройка территорий коллективных садов, здания и сооружения. Нормы проектирования». В соответствии с данными документами минимальная ширина полосы движения в садовых товариществах должна быть 3,5 метров, при условии, что ширина колеи транспортных средств, самоходных и прицепных машин 2,7 метров и менее; максимальная – 5,5 м, при условии, что ширина колеи от 3,6 м. На момент создания СНТ «Мемориал-4» минимальная ширина полосы движения составляла 4 метров, при этом возможность проезда транспорта для технического обслуживания не учитывалась. Однако на сегодняшний день по данным геодезической съемки, проводимой в СНТ «Мемориал-4», оказалось, что минимальная ширина полосы движения транспортных средств составляет на отдельных участках дороги от 3,5 м до 3,7 м. Это создает определенные трудности при подъезде к отдельным земельным участкам территории СНТ «Мемориал-4» спецтехники, в том числе и пожарных автомобилей, габаритные размеры которых в настоящее время увеличились.

Вторая проблема заключается в том, что на территории «Мемориал-4» имеются тупиковые проезды, протяженность которых почти в два раза превышает необходимые требования СП 53.13330.2011 [2], а также данные проезды не обеспечены разворотной площадкой для автомобилей. Эта проблема вызвана активным развитием застройки на территории садоводческого некоммерческого товарищества, что в итоге привело к самовольному захвату территории. В итоге такого самозахвата территории, в настоящее время отсутствует дорога, которая запроектирована в соответствии с Генеральным планом СНТ от 1995 года.

Третьей проблемой является близкое расположение контейнерной площадки к границам земельных участков. Контейнерная площадка – это специальная металлическая конструкция, внутри которой устанавливают мусорные баки. Существующее местоположение данной площадки приводит к нарушению гигиенических норм и правил. В соответствии с СП 53.13330.2011 Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 30-02-97* [2] данная площадка должна быть предусмотрена на землях общего пользования, минимальное расстояние от границ земельных участков до контейнерной площадки должно быть не менее 20 метров.

Проблемы, выявленные на территории садоводческого некоммерческого товарищества, предлагается решить следующим образом:

1. Необходимо учесть возможность проезда пожарной машины. Для определения нормативной ширины улиц и проездов в границах красных линий использовать нормативные документы, действовавшие на момент образования СНТ, так как СП 53.13330.2011 не учитывает исторически сложившиеся границы земельных участков и стесненные условия, в которых расположено СНТ «Мемориал-4». Таким образом, предельные минимальные размеры земельных участков не будут нарушены. Так как ширина колеи транспортных средств для технического обслуживания составляет от 3,1 до 3,6 м, то в соответствии с СП 99.13330.2011 «Внутрихозяйственные автомобильные дороги в колхозах, совхозах и других сельскохозяйственных предприятиях, и организациях» Актуализированная редакция СНиП 2.05.11-83 [3] ширину полосы движения необходимо увеличить до 4,5 метров.
2. Тупиковые проезды, длина которых 150 метров, необходимо обеспечить разворотными площадками. В случае если длина тупиковых проездов превышает нормативные требования необходимо организовать дополнительные проезды между тупиковыми проездами за счет территорий свободных от застройки.
3. Контейнерную площадку необходимо разместить на свободной от застройки территории на расстоянии 20 метров от границ существующих земельных участков.

Литература

1. Земельный кодекс Российской Федерации (Федеральный закон №136-ФЗ от 25.10.2001 г.). – М.: М-во юстиции Рос. Федерации. Официальный интернет-портал правовой информации www.pravo.gov.ru, 25.10.2001, 2001. – 204 с.
2. СП 53.13330.2011 Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 30-02-97*, 2011. – 12 с.
3. СП 99.13330.2016 Внутрихозяйственные автомобильные дороги в колхозах, совхозах и других сельскохозяйственных предприятиях и организациях. Актуализированная редакция СНиП 2.05.11-83, 2016. – 67 с.